

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第107號

上訴人 蕭海濤

0000000000000000

建勝建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳煥章

上二人

訴訟代理人 黃銀河律師

被上訴人 鍾維

送達代收人 黃惠娟 住苗栗縣○○市

○○路00號0樓

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

甘真綝律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國111年3月30日臺灣苗栗地方法院110年度重訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於112年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)命上訴人蕭海濤應給付被上訴人逾新臺幣59萬3,292元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)命上訴人建勝建設股份有限公司應給付被上訴人逾新臺幣81萬9,308元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判(除確定部分外)均廢棄。

二、上開廢棄(一)、(二)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴均駁回。

四、第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，由被上訴人負擔34%，由上訴人蕭海濤負擔27%，餘由上訴人建勝建設股份有限

01 公司負擔。

02 事實及理由

03 一、被上訴人於原審反訴主張：

04 兩造(上訴人由訴外人○○○代理)於民國000年00月00日簽
05 訂土地、建物買賣契約書(以下分稱甲、乙約或合稱系爭契
06 約)，約定被上訴人各以新臺幣(下同)847萬5,600元、1,170
07 萬4,400元，向上訴人蕭海濤購買如附表一所示土地(下稱系
08 爭土地)、向上訴人建勝公司購買如附表二所示建物(下稱系
09 爭建物，與系爭土地合稱系爭房地，即○○○○○建案0戶)。
10 被上訴人於締約後已給付第1、2期價金予上訴人，即蕭海濤
11 已收取90萬3,840元，建勝公司已收取124萬8,160元(以上已
12 付價金合計215萬2,000元)。詎系爭房地事後竟遭他人聲請
13 查封登記，經被上訴人函催上訴人限期塗銷未果；上訴人更
14 於109年6月間將系爭房地出賣予訴外人○○○，顯有債務不
15 履行情事，依系爭契約第10條第2項約定，上訴人應給付已
16 收取價金同額違約金。爰依系爭契約第10條第2項約定，請
17 求蕭海濤、建勝公司應分別給付被上訴人90萬3,840元、124
18 萬8,160元，及均自反訴起訴狀繕本送達之翌日，即蕭海濤
19 自110年7月1日起，建勝公司自110年6月25日起，均至清償
20 日止，按年息5%計算之利息(以下分稱90萬3,840元本息、12
21 4萬8,160元本息)。

22 二、上訴人則以：

23 系爭房地固曾遭訴外人○○○○股份有限公司(下稱○○公
24 司)聲請查封登記，惟僅屬一時無法移轉登記，嗣後已塗銷
25 查封登記。又上訴人於解約並全數返還價金後，始將系爭房
26 地出賣○○○，事後更與○○○合意解除買賣契約，並非故
27 意一物二賣，且系爭房地始終未移轉登記予他人。況被上訴
28 人解約後，依系爭房地同批建案實價登錄資料，可知被上訴
29 人並無任何損害，再佐以系爭契約第10條第2項違約金屬損
30 害賠償預定性質，被上訴人自不得請求給付違約金。縱被上
31 訴人可請求者，其金額實屬過高，應予酌減等語，資為抗

01 辯。

02 三、上訴人於原審本訴請求：(一)確認系爭房地買賣關係不存在，
03 (二)被上訴人應給付蕭海濤90萬3,840元本息，(三)被上訴人應
04 給付建勝公司124萬8,160元本息；原審判決確認系爭房地買
05 賣關係不存在，並駁回上訴人其餘請求；雖被上訴人就原審
06 本訴敗訴部分提起上訴，已經本院於111年6月30日裁定駁回
07 其上訴，業已確定(見本院卷一第81-85頁)；又原審判決上
08 訴人本訴敗訴部分，未據上訴人提起上訴，亦已確定，以上
09 均未繫屬於本院，下不贅敘。另原審判決被上訴人反訴勝
10 訴，上訴人就反訴敗訴部分，全部提起上訴。

11 四、兩造之聲明：

12 (一)上訴人之上訴聲明：

13 1.原判決關於反訴部分廢棄。

14 2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均
15 駁回。

16 (二)被上訴人之答辯聲明：

17 上訴駁回。

18 五、兩造不爭執事項：

19 (一)上訴人於106年12月1日以信託為原因，將系爭房地移轉登記
20 予訴外人○○○○○○銀行(下稱○○銀行)，並於同日設定
21 最高限額抵押權予○○公司(見原審卷一第23-37、41頁)。

22 (二)上訴人與○○○於108年12月12日簽訂授權書，約定上訴人
23 授權○○○處理系爭房地買賣等事宜(見原審卷一第207頁)
24 。

25 (三)兩造(上訴人由○○○代理)於000年00月00日簽訂系爭契約
26 ，約定被上訴人各以847萬5,600元、1,170萬4,400元向上訴
27 人購買系爭房地，當時系爭房地未經法院查封登記。被上訴
28 人先後於000年0月00日、同年月00日分別匯款8萬4,000元、
29 81萬9,840元(共90萬3,840元)至蕭海濤設於○○○○○○
30 ○○(下稱○○○○)之帳戶；復於000年0月00日、同年月00
31 日各匯款11萬6,000元、113萬2,160元(共124萬8,160元)至

01 建勝公司之○○○○帳戶；以上被上訴人已付第1、2期價金
02 合計215萬2,000元(見原審卷一第23-37、43-62、63、65頁)
03 。

04 (四)系爭房地於000年0月00日經○○公司聲請查封登記，並於00
05 0年0月00日塗銷查封登記；復經○○公司於000年0月00日再
06 聲請查封登記(其後於000年0月0日塗銷查封登記)。被上訴
07 人於000年0月00日聲請系爭房地第一類謄本，其上已記載查
08 封登記意旨(見原審卷一第141-144、217-411頁)。

09 (五)○○○○○○○○於000年0月00日開立授信核定通知書予被
10 上訴人，惟被上訴人未辦理對保與簽約(見原審卷一第145頁
11)。

12 (六)被上訴人於000年0月00日依系爭契約第6條第2項約定繳納契
13 稅，上訴人迄未繳納土地增值稅(繳納期間：自109年2月5日
14 起至同年3月5日止；見原審卷一第149-166頁)。

15 (七)○○公司於109年2月27日出具同意書，同意被上訴人於109
16 年3月31日前給付1,120萬元後，塗銷第一順位抵押權及撤回
17 強制執行(見原審卷一第79頁)。此條件為上訴人向○○公司
18 所提議，惟未通知被上訴人。

19 (八)上訴人於109年5月12日通知被上訴人給付買賣價金，被上訴
20 人於109年5月13日收到通知後，並於109年5月25日以○○郵
21 局存證號碼000號存證信函(下稱000號函)回復上訴人應於10
22 日內完成塗銷查封登記，否則視為違約，並應返還已收價金
23 ，及賠償違約金。建勝公司再於109年6月5日以○○○○○
24 郵局存證號碼00號存證信函，蕭海濤則於109年8月14日以○
25 ○○○郵局存證號碼0000號存證信函回復被上訴人(見原審
26 卷一第69-85頁)。

27 (九)○○○於109年5月30日代理上訴人，將價金215萬2,000元全
28 數退還被上訴人(見原審卷一第209頁)。

29 (十)上訴人與○○○於109年6月15日簽訂系爭房地買賣契約，並
30 於109年9月7日簽訂系爭房地解約協議書(見原審卷一第433-
31 436頁)。

01 □○○公司於109年6月18日具狀撤回系爭房地之強制執行，並
02 於000年0月0日塗銷查封登記(見原審卷一第309-311頁)。

03 □000號函末段記載：因本人(被上訴人)工作事忙，已全權委
04 託上訴人當時代理人○○○代為處理系爭房地買賣事宜(見
05 原審卷一第73頁)。

06 □被上訴人於109年8月20日以○○郵局存證號碼000號存證信
07 函，通知上訴人解除系爭契約，並全權委託上訴人當時代理
08 人○○○處理相關事宜(見原審卷一第87-89頁)。

09 □系爭契約業經被上訴人解除。

10 六、兩造爭執事項：

11 (一)被上訴人依甲約第10條第2項約定，請求蕭海濤應給付90萬
12 3,840元本息，有無理由？又蕭海濤抗辯過高，應予酌減，
13 有無理由？

14 (二)被上訴人依乙約第10條第2項約定，請求建勝公司應給付124
15 萬8,160元本息，有無理由？又建勝公司抗辯過高，應予酌
16 減，有無理由？

17 七、本院之判斷：

18 (一)上訴人有無違約：

19 1.按「物之出賣人，負有交付其物於買受人，並使其取得該物
20 所有權之義務」，民法第345條第1項定有明文。次按賣方負
21 有(1)擔保產權清楚(無一物數賣)、(2)完稅款交付前理清他項
22 權利與債務、(3)繳納土地增值稅、(4)配合買方設定第二順位
23 抵押權(取得貸款抵繳價金)、(5)備齊所有權移轉登記文件、
24 (6)連件辦理過戶(塗銷第一順位抵押權、設定第二順位抵押
25 權與所有權移轉買方)等契約義務，此觀系爭契約第5條第2
26 項、第6條第2項第2款、第7條第1項、第8條約定，自可明
27 瞭。前述上訴人所負各項契約附隨義務與移轉登記之主義
28 務，環環相扣，依序分階段為之，否則移轉登記之主義務即
29 無法順利履行。又甲、乙約具有不可分之並存關係，同時生
30 效，雙方若違反其中一契約時，其效力及於兩契約全部，系
31 爭契約第11條亦定有明文。經查：

01 (1)被上訴人已依系爭契約第3條第2款、第6條第2項第1款約
02 定，完納契稅，並已取得融資銀行核貸通知書；反觀上訴人
03 業經承辦代書○○○於履約期間通知繳納土地增值稅後，迄
04 未依系爭契約第3條第2款、第6條第2項第2款約定，如數依
05 限繳納(見兩造不爭執事項第(六)項、本院卷一第181頁之電子
06 郵件)，足見被上訴人主張上訴人違約，且因上訴人未繳土
07 地增值稅，第3期完稅款付款條件尚未成就，被上訴人自無
08 先行給付完稅款之義務，即無不合。上訴人空言抗辯代書未
09 通知繳納而無違約情事云云，應屬卸責之詞，即無可採。

10 (2)系爭房地於兩造締約前業經上訴人設定抵押權予○○銀行，
11 又於兩造締約後前後兩度遭○○公司申請查封登記，截至被
12 上訴人000年0月00日完稅前仍未塗銷查封(見兩造不爭執事
13 項第(一)(四)□項)，可見本件確有可歸責於上訴人之事由，致
14 未能備齊所有權登記文件，被上訴人亦因此未能順利取得銀
15 行貸款，且延宕日後所有權移轉登記與交屋期程，益見被上
16 訴人主張上訴人有此等違約情事，亦無不合。

17 (3)此外，上訴人復有前述一物二賣他人之情，顯有違反擔保產
18 權清楚義務之情事，自無疑義。

19 2.從而，被上訴人主張上訴人有前揭違約情事，應可採認。上
20 訴人僅以其於違約後塗銷查封、返還價金，並與○○○合意
21 解約各情，據以否認違約各情，俱非可採。

22 (二)可否請求違約金：

23 1.按「賣方若有不賣或不照約履行應盡義務，經買方催告通知
24 後仍不履行時，買方得逕行解除本契約外，賣方應將已收價
25 款退還與買方，另賠償所收價款同額之違約金予買方」，系
26 爭契約第10條第2項定有明文。

27 2.查上訴人既有未依約完納土地增值稅，復有未於適當時期塗
28 銷查封、一物二賣等可歸於己等諸多違約事由，復經被上訴
29 人以000號函催告履約未果(見兩造不爭執事項第(八)項)，則
30 被上訴人依系爭契約第10條第2項規定，請求上訴人賠償所
31 收價款同額之違約金，即有憑據。

01 (三)違約金是否過高而應酌減：

02 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
03 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
04 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
06 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
07 之賠償總額(民法第250條參照)。準此規定，可知違約金有
08 賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履
09 行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另
10 行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權
11 效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付
12 違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責
13 任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
14 之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定
15 之(最高法院108年度台上字第1754號判決參照)。經查：

16 (1)觀諸系爭契約第10條第1項約定屬買方違約賠償條款，同條
17 第2項約定則屬賣方違約條款。以上約定俱未載明買賣之一
18 方違約時，他方除得請求給付違約金外，尚得請求履行債務
19 及賠償因違約而生之損害。此外，細繹系爭契約其餘約定內
20 容，別無違約賠償條款存在。

21 (2)從而，系爭契約第10條第2項應屬賠償性違約金，而非懲罰
22 性違約金，自無疑義。

23 2.次按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者
24 ，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之
25 總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之
26 損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除
27 法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及
28 所失利益為限(民法第216條規定參照)。故法院對於損害賠
29 償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟
30 狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權
31 人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以

判斷約定之違約金是否過高(最高法院110年度台上字第443號、第2345號判決參照)。經查：

(1)系爭契約第10條第2項約定違約金計算方式，即以已付價金215萬2,000元作為違約金，僅占全數價金額10.67%(計算式： $2,152,000 \div 20,180,000 = 0.1067$)，未逾內政部頒布成屋買賣契約範本第11條房地總價款15%上限條款，固難憑此逕認有何過高情事。

(2)然參酌○○○○建案坐落○○○○市郊○○○水庫附近，及上訴人所提該建案其餘建物109年度實價登錄資料(見本院卷一第251-253頁)，其中A戶面積、格局，核與系爭房地約略相當，其成交價為1,320萬元；而F戶之面積則遠大於系爭房地，其成交價則為1,800萬元；又上訴人與○○○於109年6月間就系爭房地之約定價格為1,500萬元(見本院卷一第231-249頁)，以上均遠低於系爭房地成交價格2,018萬元。爰此，上訴人抗辯被上訴人解約後，如以成交價觀之，尚難遽認被上訴人有若何上漲利益之損害，尚非全然無據，應可採信。至於被上訴人所提○○市區其他建案實價登錄資料(見本院卷一第213-223頁)，固有價格升值之情，惟與系爭房地相隔甚遠，復有市區與郊區、平地與山區，或大樓與透天厝等截然之別，自不可相提並論，並援作解約損害賠償之參考憑據。

(3)惟系爭房地坐落山坡地保育區，屬○○○水庫附近獨棟透天電梯別墅(見原審卷一第309頁、本院卷一第251-253頁)，上訴人如能即時依約過戶交屋，被上訴人應可即時入住使用，藉此享受舒適怡人與陶冶性情等諸多優質環境之居住效益，難謂被上訴人未因此受有相當實質之損害。

(4)爰綜合本件客觀事實，社會經濟狀況及被上訴人所受損害情形，因認被上訴人依前述標準(即全數價金10.67%)計算之違約金，尚屬過高，應減為依全數價金7%計算，始較為適當。茲依此標準核算，被上訴人請求違約金，其中蕭海濤部分應酌減為59萬3,292元(計算式： $8,475,600 \times 0.07 = 593,292$)

2) , 建勝公司部分應酌減為81萬9,308元(計算式: 11,704,400×0.07=819,308)。

(5)從而, 上訴人主張本件違約金有過高情事, 尚無不合, 爰分別酌減其金額如上所述。

八、綜上所述, 被上訴人依系爭契約第10條第2項約定, 請求上訴人蕭海濤、建勝公司各給付被上訴人59萬3,292元、81萬9,308元, 及蕭海濤自110年7月1日起, 建勝公司自110年6月25日起, 均至清償日止, 按年息5%計算之利息部分, 洵屬有據, 應予准許; 逾此部分之請求, 為無理由, 應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分, 為上訴人敗訴之判決, 自有未洽, 上訴意旨指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改判, 為有理由, 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分, 原審為上訴人敗訴之判決, 並無不合。上訴人仍執陳詞, 指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改判, 為無理由, 應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確, 兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據, 經本院斟酌後, 認為均不足以影響本判決之結果, 爰不逐一論列, 併此敘明。

十、據上論結, 本件上訴為一部有理由、一部無理由, 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書, 判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日

民事第二庭 審判長 法 官 楊 國 精

法 官 林 筱 涵

法 官 陳 正 禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳 三 軫

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日

附表一(蕭海濤所有土地):

(續上頁)

01

編號	□地號	□面 積 (m ²)	□權利範圍	□買賣契約 (1)締約時間(民國) (2)總價金 (3)已付價金
1	苗栗縣○○市○○段 000地號	71.44	24分之1	(1)000年00月00日 (2)847萬5,600元 (3)90萬3,840元
2	苗栗縣○○市○○段 0○○000000地號	183.47	183分之14	
3	000-00地號	233.50	全部	
4	000-00地號	33.84	全部	
5	000-00地號	18.39	36分之1	
6	000-00地號	52.80	12分之1	
7	000-00地號	4.35	12分之1	

02

附表二(建勝建設股份有限公司所有建物)：			
□建物 (1)建號 (2)基地地號 (3)門牌	□層次面積(m ²)	□權利範圍	□買賣契約 (1)締約時間(民國) (2)總價金 (3)已付價金
(1)苗栗縣○○市○ ○段0○○0000 ○號 (2)000-00地號 (3)○○街00巷00弄 0號	總面積：353.78 層次面積： 一層：88.81 二層：84.77 三層：84.77 四層：54.77 突出物一層：26.63 突出物二層：14.03 陽台：26.56 屋簷：5	全部	(1)000年00月00日 (2)1170萬4,400元 (3)124萬8,160元